

Neubau 4 Mehrfamilienhäuser „Sulé“, Flims

Moderne Eigentumswohnungen in wunderschöner Landschaft



NOCASA

2. Auflage, 22.02.2024



INHALTSVERZEICHNIS

ANFAHRT / LAGE

SITUATION

DER ORT

WOHNUNGEN

PLÄNE

- Übersicht Untergeschoss
- Übersicht Gartengeschoss
- Übersicht Erdgeschoss
- Übersicht Dachgeschoss
- Grundrisse Wohnungen Häuser A-D (Mst. 1:100)

BAUBESCHRIEB

PREISLISTE

IN EIGENER SACHE

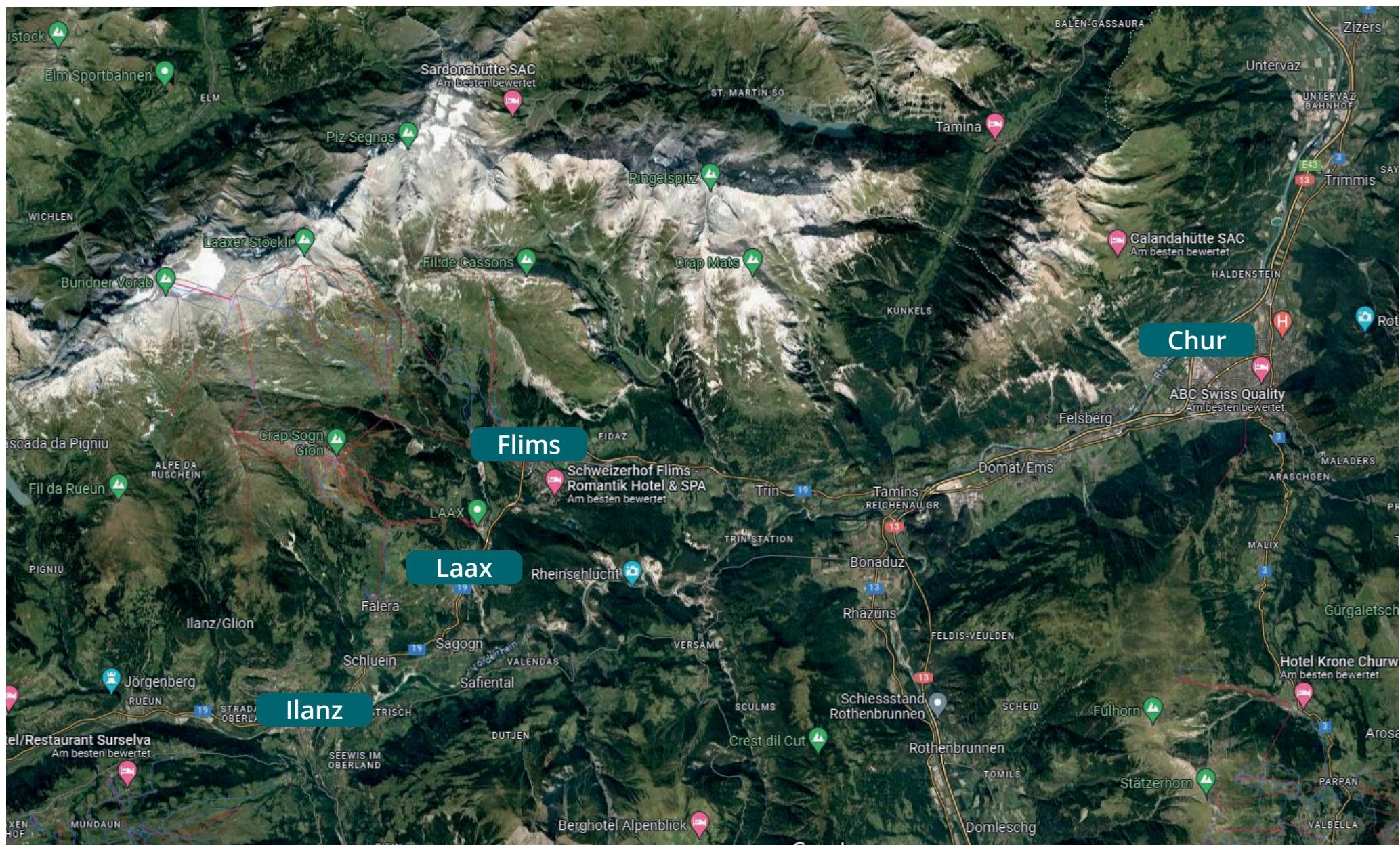








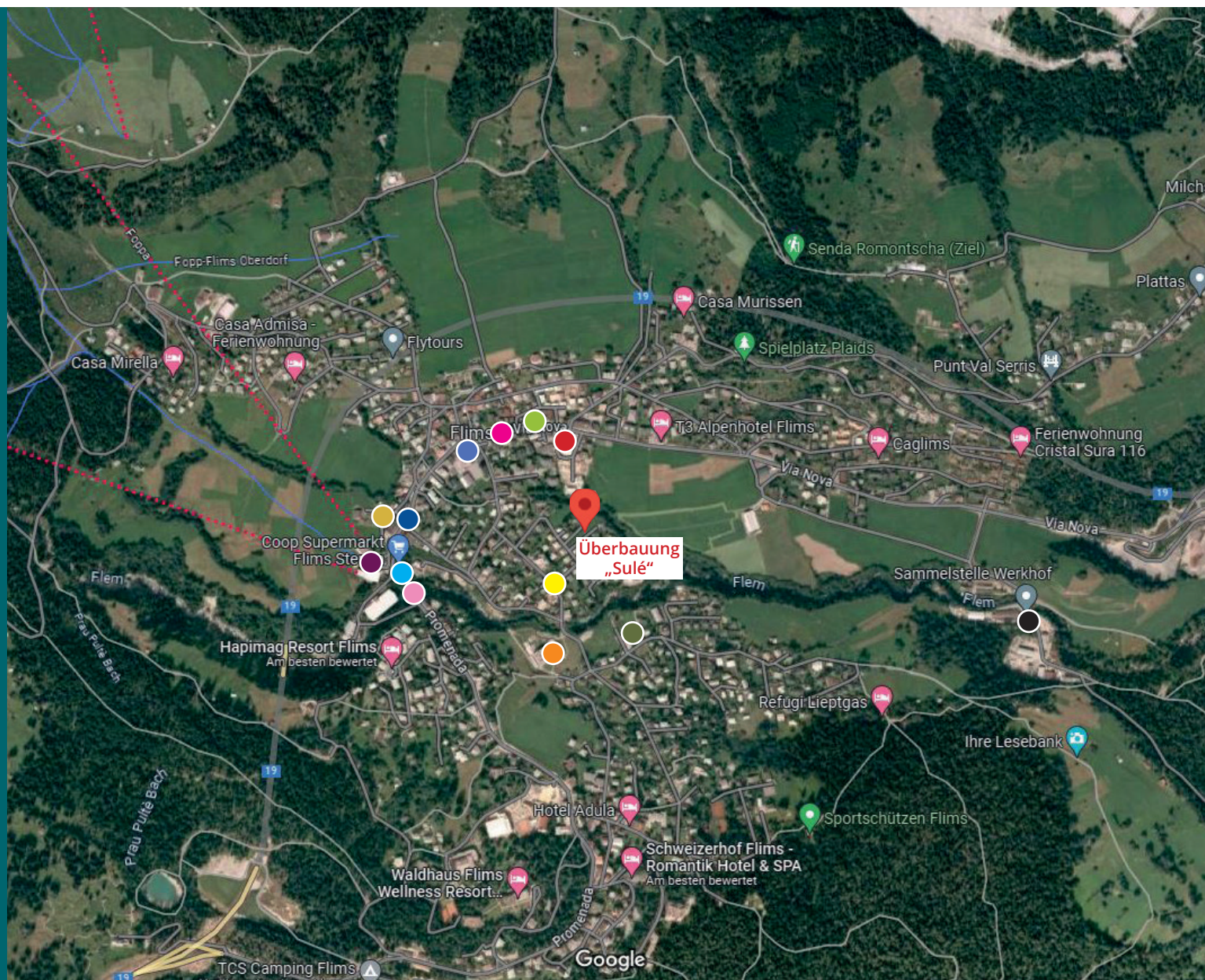
ANFAHRT / LAGE



ANFAHRT / LAGE

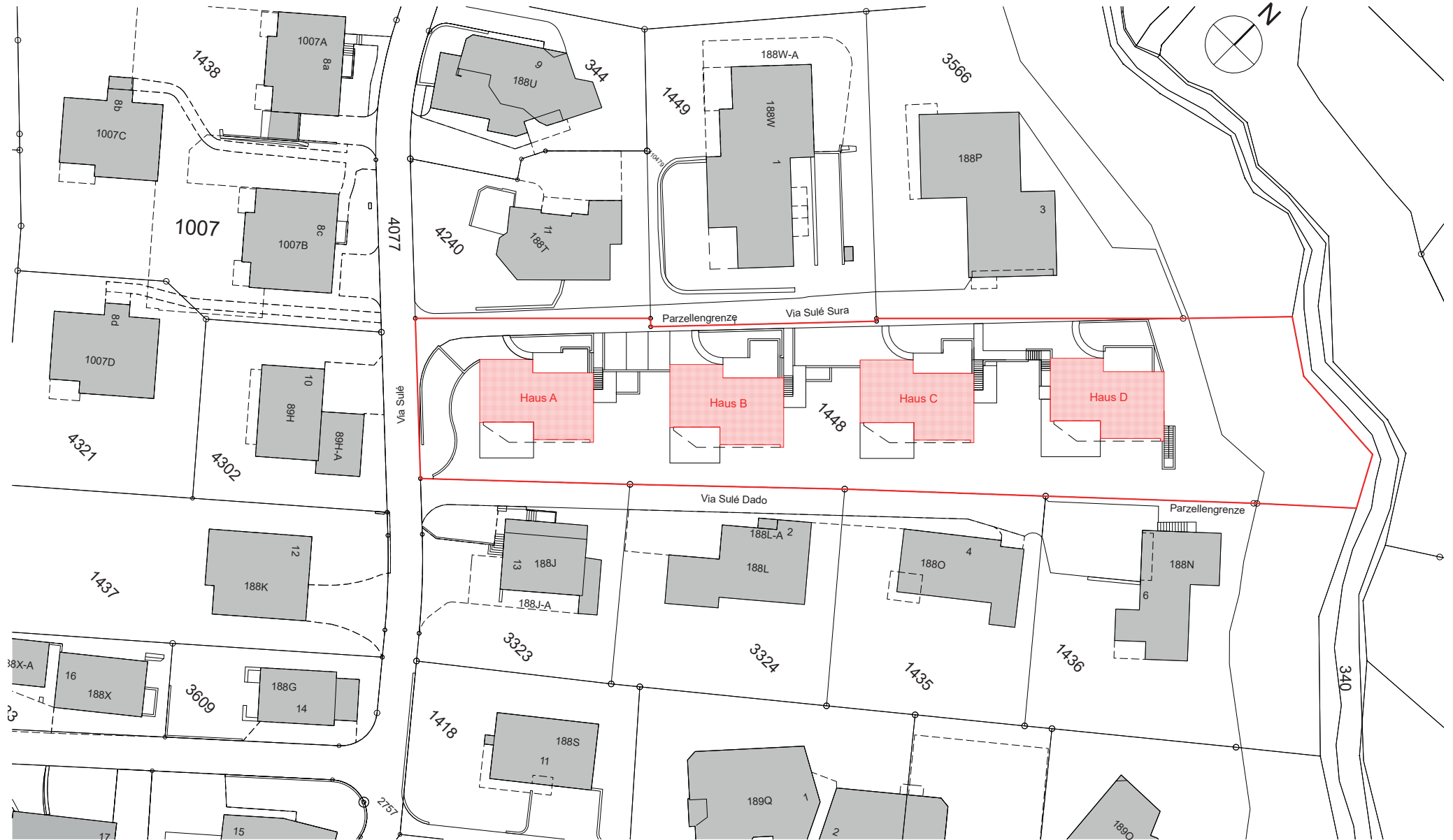
Entfernungen

Bushaltestelle Flims Sulten	130 m	●
Post	750 m	●
Dorfzentrum	500 m	●
GR Kantonalbank	700 m	●
Raiffeisenbank	600 m	●
Talstation Bergbahnen Caumasee	700 m 2.7 km	●
Stenna Center (Coop, Apotheke, Läden...)	700 m	●
Denner Express	700 m	●
Bäckerei	600 m	●
Schulhaus (Kindergarten, Primar, Oberstufe, Spielplatz...)	250 m	●
Kinderkrippe	550 m	●
Gemeindeverwaltung	450 m	●
Werkhof (Entsorgung)	1.9 km	●
Spital Ilanz	10 km	●
Mehrere Arztpraxen im Ort		●
Autobahn A13 (Tamins)	12 km	
Chur	20 km	
Ilanz	10 km	
Zürich	140 km	
Lugano	150 km	





SITUATION



DER ORT

Willkommen in Flims

Die Gemeinde Flims liegt auf einer Sonnenterrasse auf 1'100 m.ü.M in mitten einer einzigartigen Landschaft. Zahlreiche Naturschätze wie der Cauma- und der Crestasee, die Rheinschulcht Ruinaulta, das Ski- und Wandergebiet der Tourismusregion Flims Laax Falera sowie die Tektonikarena Sardona bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Gemeinde Flims zählt rund rund 2'900 Einwohnerinnen und Einwohner und umfasst eine Fläche von 5'088ha auf Meereshöhen zwischen 635 m.ü.M (Isla Casti) und 3'098 m.ü.M (Piz Segnas).

Die Überbauung „Sulé“ liegt an zentraler, aber dennoch ruhiger Lage innerhalb des Dorfes Flims. Einkaufsmöglichkeiten mit Coop und Denner sowie diverse Restaurants befinden sich in rund 700m Distanz. Familien mit Kindern finden eine optimale Wohnlage mit kurzem Schulweg durch Wohnquartiere vor. Die Schulanlage Flims befindet sind rund 250m entfernt und umfasst den Kindergarten sowie die Primar- und Oberstufe. Auch die Talstation der Bergbahnen Flims ist in kurzer Distanz erreichbar (ca. 700m).

Das Postauto verkehrt tagsüber halbstündlich ab Flims Richtung Chur sowie Ilanz (abends Stundentakt). Der Anschluss an die Autobahn A13 liegt in 18 Kilometer Entfernung in Chur Süd, wo auch grössere Einkaufsmöglichkeiten zu finden sind.



Caumasee

WOHNUNGEN

An der Via Sulé Sura 2-8 in Flims entstehen per 1. April 2026 lichtdurchflutete 3.5-, 4.5- und 6.5-Zimmer-Eigentumswohnungen (Erstwohnsitz) in modernem Ausbaustandard. Die Überbauung liegt in ruhiger Wohnlage mit kurzen Wegen ins Dorfczentrum sowie ins Skigebiet der Weissen Arena.

Attraktive Grundrisse, ein hochwertiger Innenausbau (z.B. Inwand-Spiegelschrank, Kombisteamer, Dusche mit Regenbrause etc.) sowie eine eigene Waschküche/Wirtschaftsraum lassen keine Wünsche offen.

Wohnungsmix:

- 4 x 3.5 Zimmerwohnung mit Balkon/Terrasse und Keller
- 6 x 4.5 Zimmerwohnung mit Balkon/Terrasse und Keller
- 1 x 6.5 Zimmerwohnung mit Balkon/Terrasse und Keller









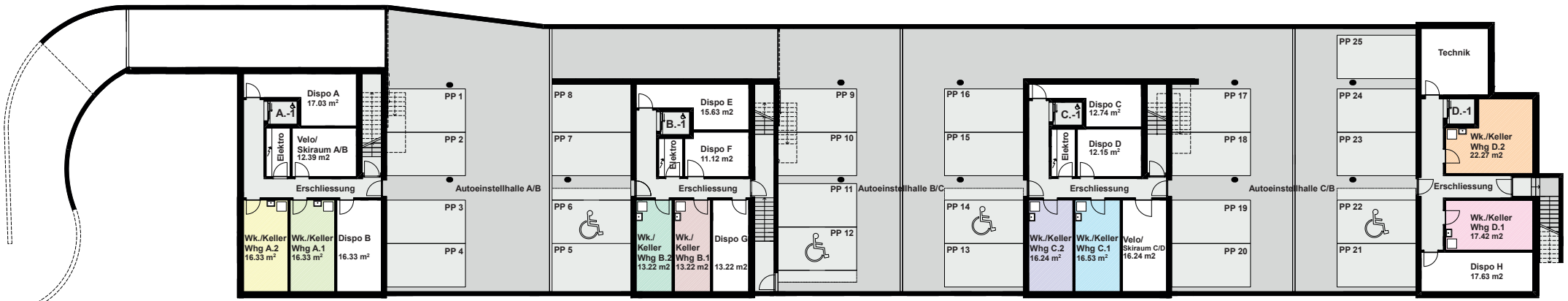
PLÄNE Untergeschoss

Haus A

Haus B

Haus C

Haus D



PLÄNE Gartengeschoß

Wohnung A.0

BGF 114.10 m²
NWF 101.30 m²

Wohnung B.0

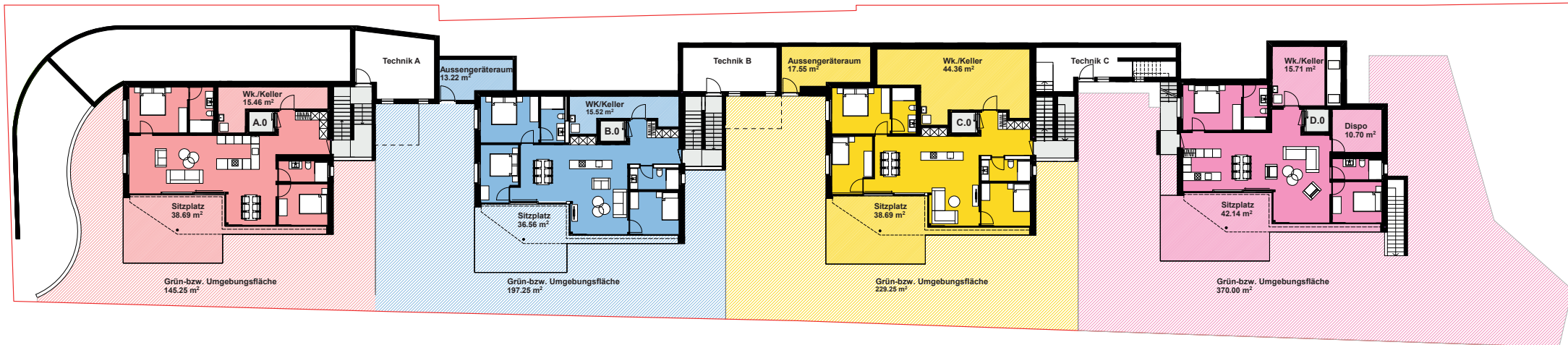
BGF 115.70 m²
NWF 103.00 m²

Wohnung C.0

BGF 113.50 m²
NWF 101.30 m²

Wohnung D.0

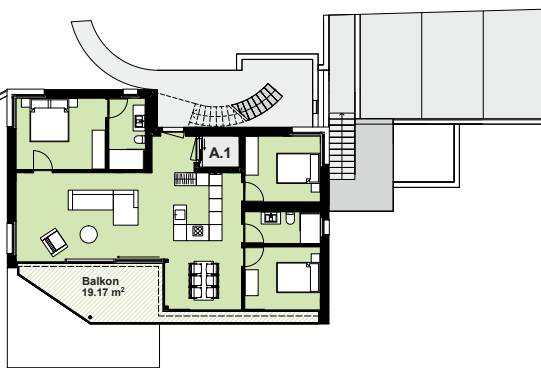
BGF 105.90 m²
NWF 94.00 m²



PLÄNE Erdgeschoss

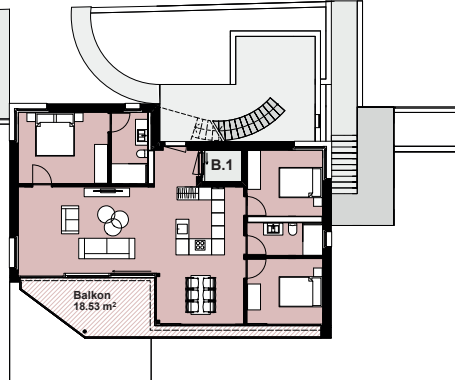
Wohnung A.1

BGF 119.35 m²
NWF 104.80 m²



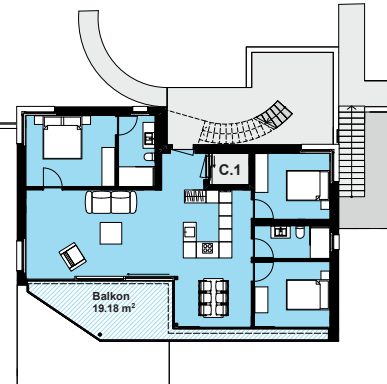
Wohnung B.1

BGF 120.50 m²
NWF 106.00 m²



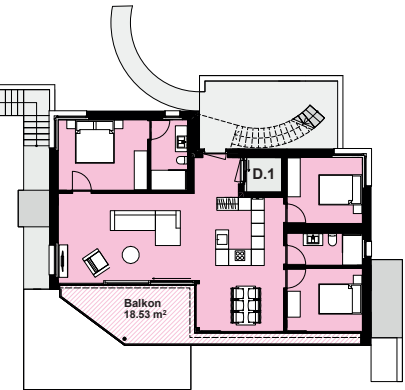
Wohnung C.1

BGF 119.35 m²
NWF 104.80 m²



Wohnung D.1

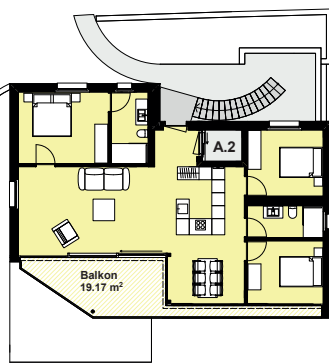
BGF 120.35 m²
NWF 105.80 m²



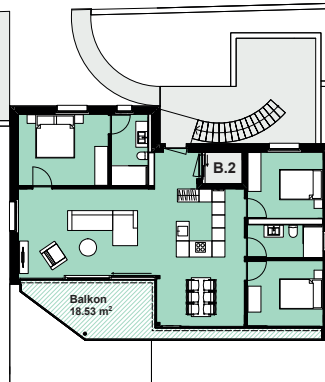
Dachgeschoss

Wohnung A.2

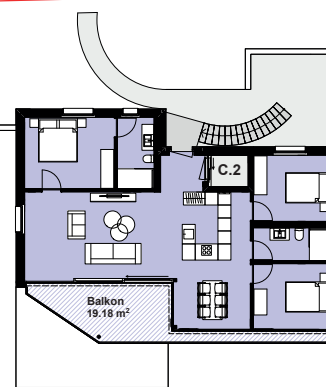
BGF 119.35 m²
NWF 104.80 m²

**Wohnung B.2**

BGF 120.50 m²
NWF 106.00 m²

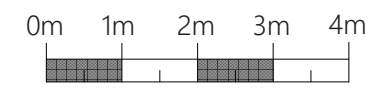
**Wohnung C.2**

BGF 119.35 m²
NWF 104.80 m²

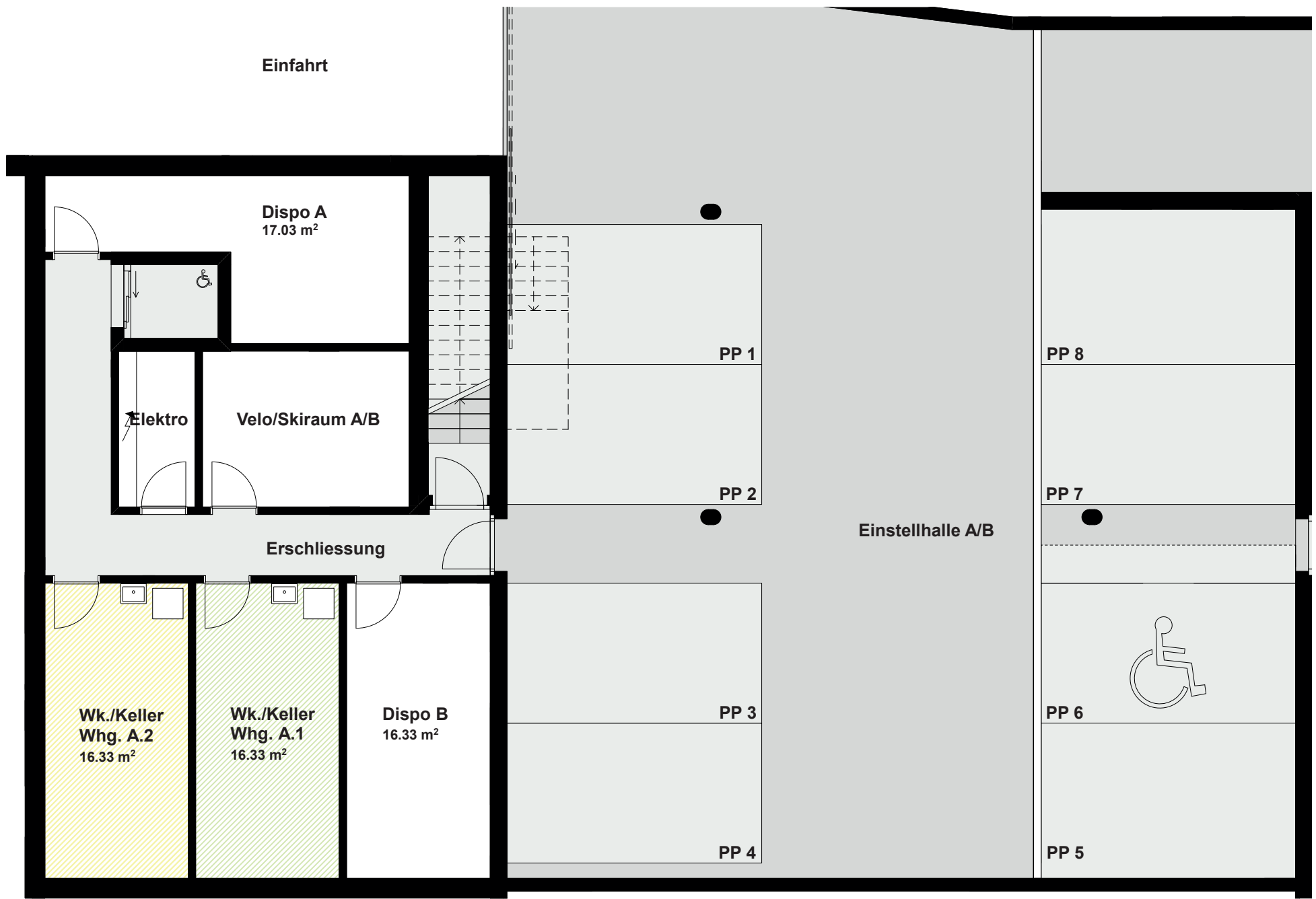
**Wohnung D.2**

BGF 120.35 m²
NWF 105.80 m²





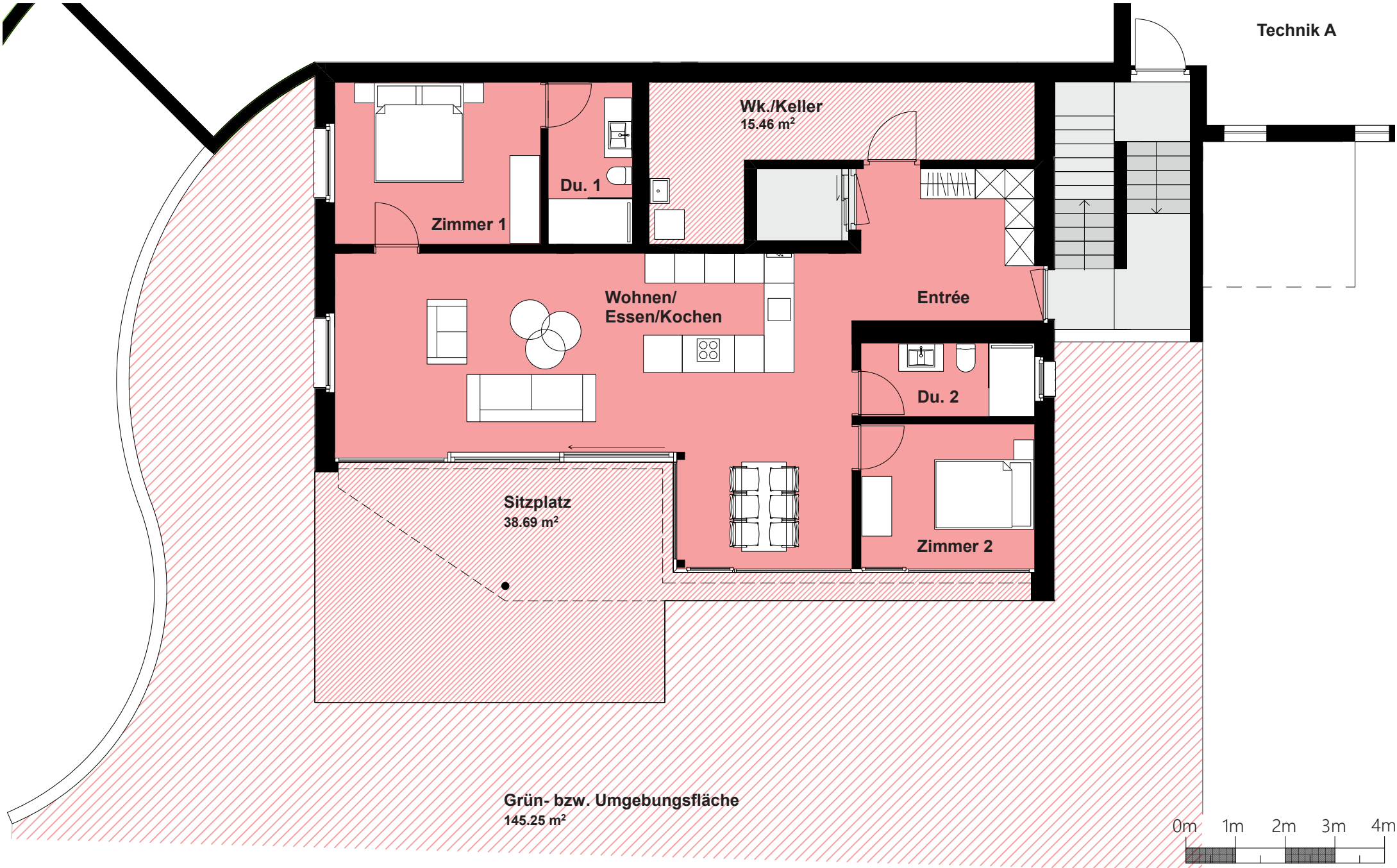
PLÄNE HAUS A Untergeschoss (Mst. 1:100)





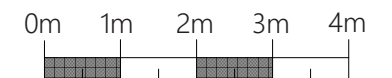
PLÄNE HAUS A 3.5 Zi.-Wohnung A.0 – Gartengeschoss

BGF 114.10 m² / NWF 101.30 m² (Mst. 1:100)



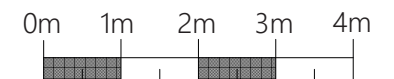


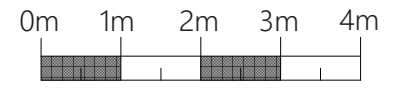
PLÄNE HAUS A 4.5 Zi.-Wohnung A.1 – Erdgeschoss BGF 119.35m² / NWF 104.80 m² (Mst. 1:100)



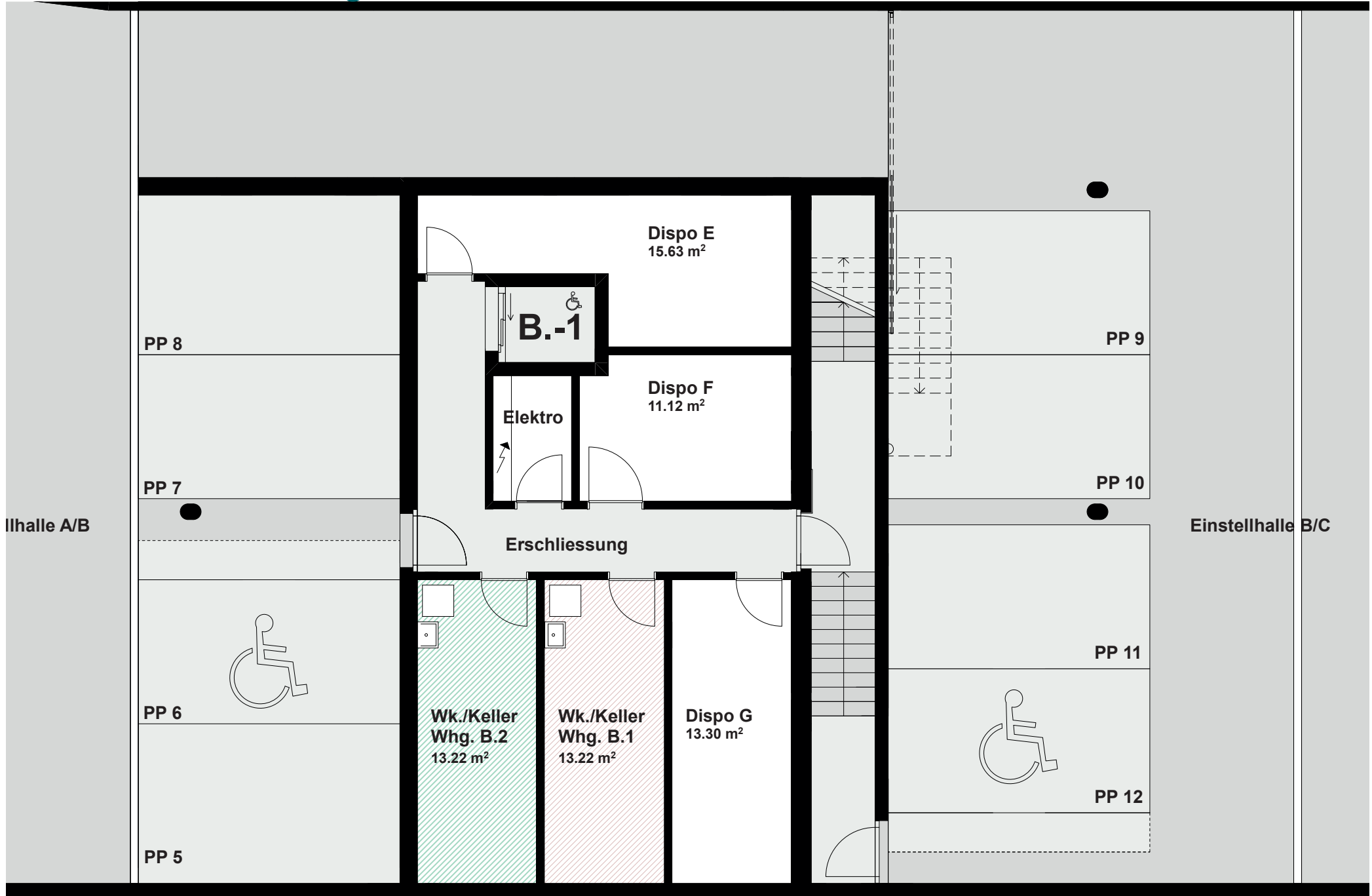


PLÄNE HAUS A 4.5 Zi.-Wohnung A.2 – Dachgeschoss BGF 119.35 m² / NWF 104.80 m² (Mst. 1:100)





PLÄNE HAUS B Untergeschoss (Mst. 1:100)



PP 8

Dispo E
15.63 m²

B.-1

PP 9

Dispo F
11.12 m²

Elektro

PP 7

PP 10

Ilhalle A/B

Erschliessung

Einstellhalle B/C

PP 6



Wk./Keller
Whg. B.2
13.22 m²

Wk./Keller
Whg. B.1
13.22 m²

Dispo G
13.30 m²

PP 11



PP 5

PP 12



PLÄNE HAUS B 3.5 Zi.-Wohnung B.0 – Gartengeschoss

BGF 115.70 m² / NWF 103.00 m² (Mst. 1:100)



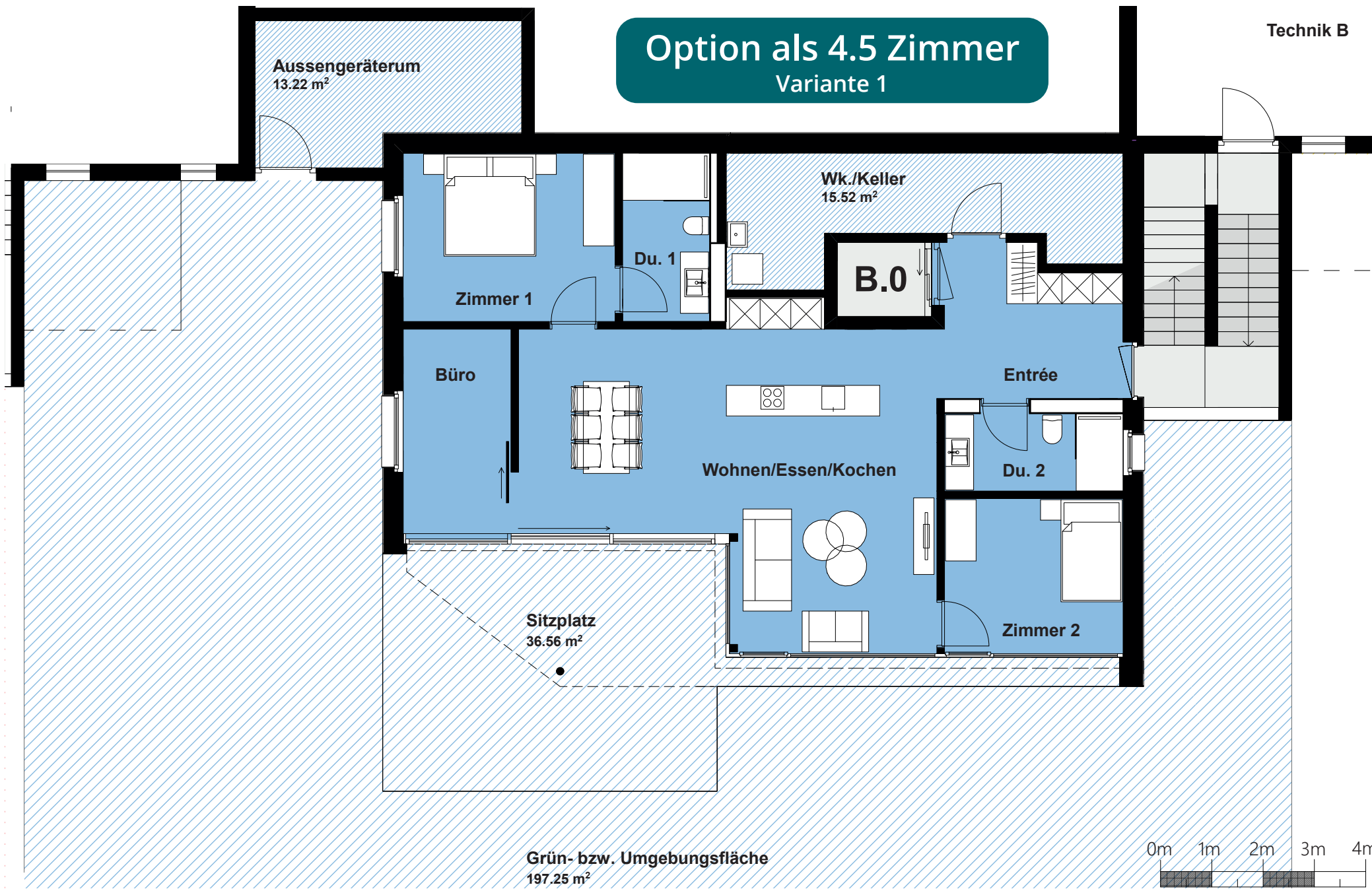
N

PLÄNE HAUS B 4.5 Zi.-Wohnung B.0 – Gartengeschoss

BGF 115.70 m² / NWF 103.00 m² (Mst. 1:100)

Option als 4.5 Zimmer Variante 1

Technik B



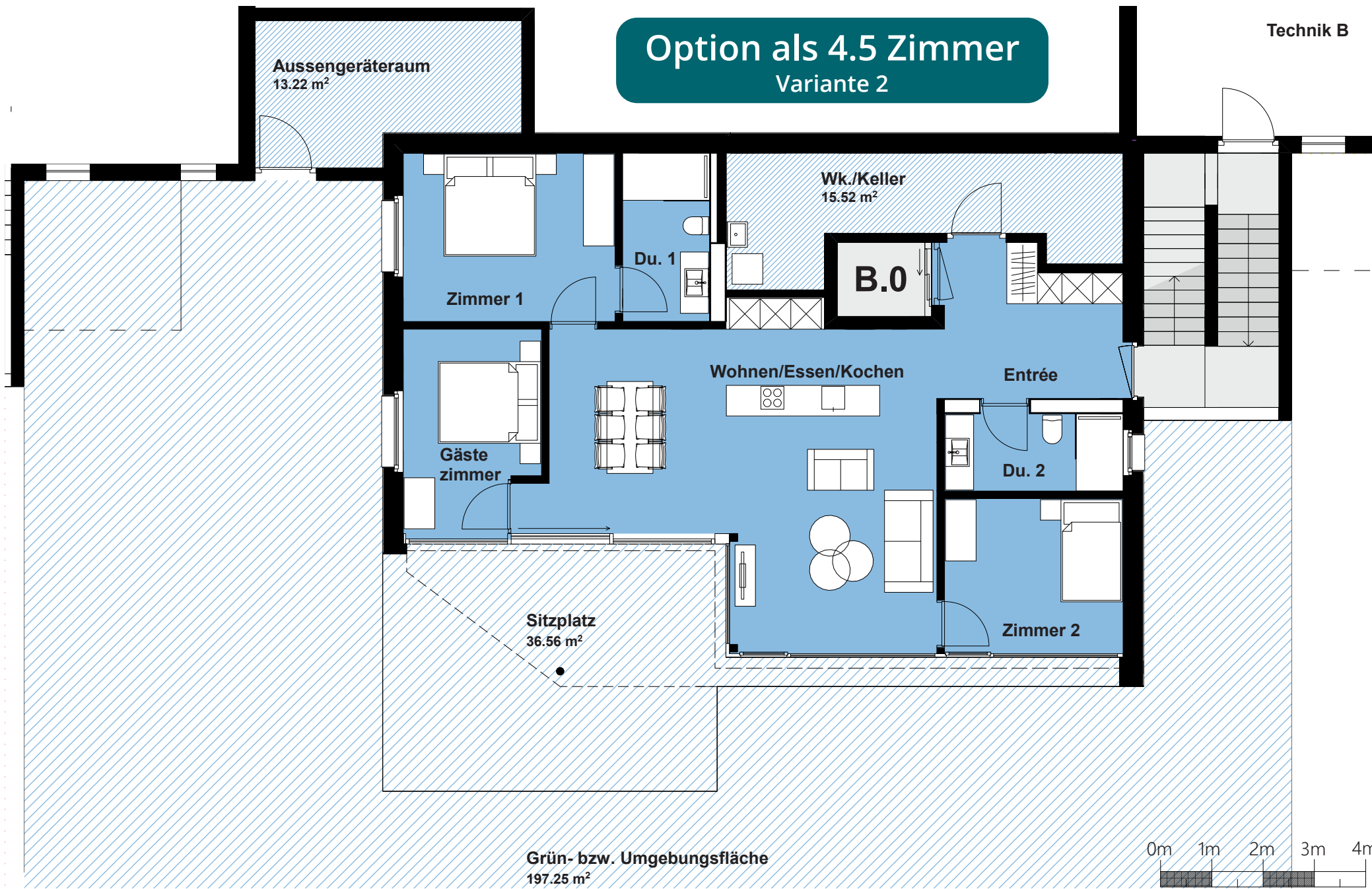
N

PLÄNE HAUS B 4.5 Zi.-Wohnung B.0 – Gartengeschoss

BGF 115.70 m² / NWF 103.00 m² (Mst. 1:100)

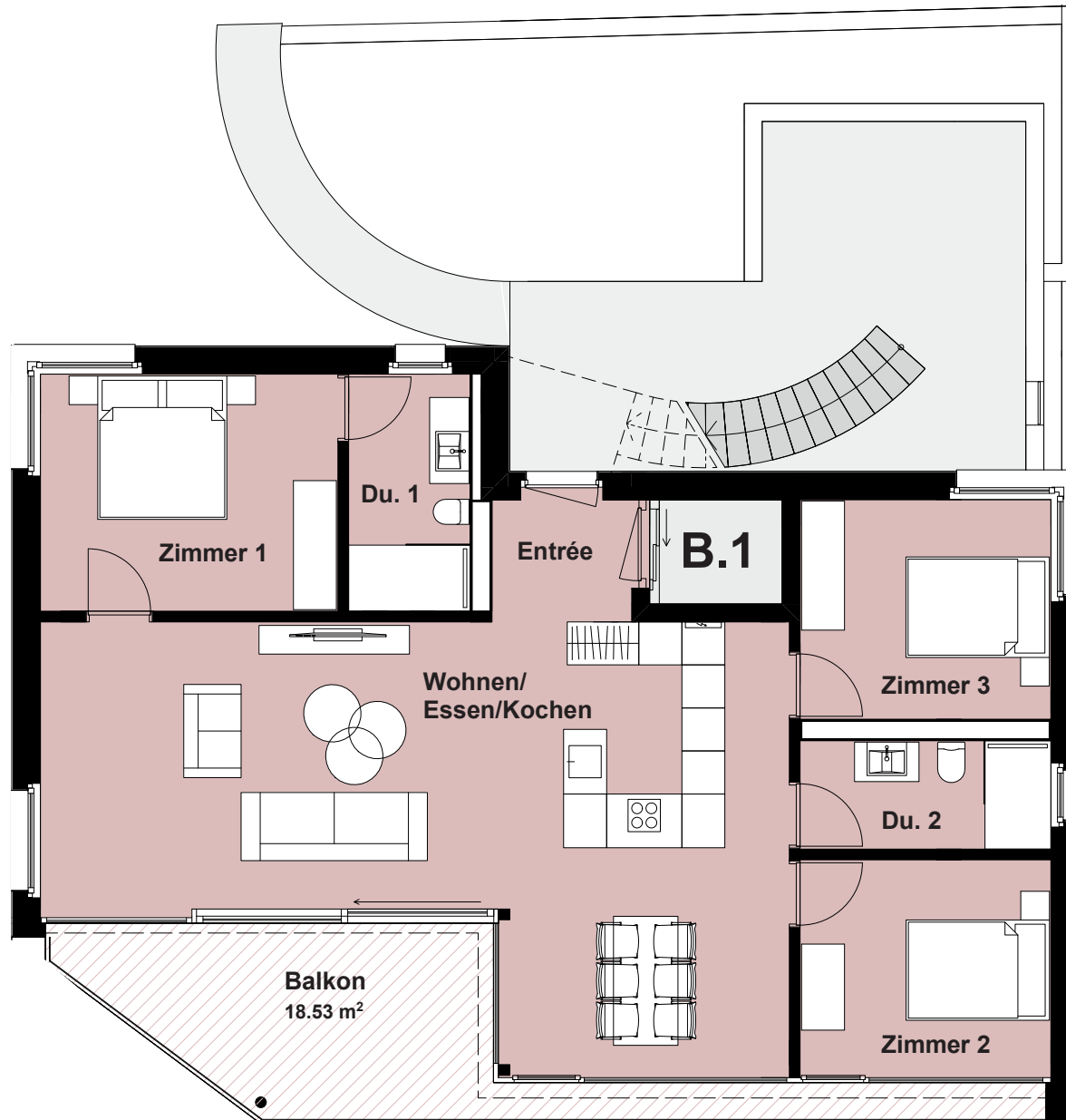
Option als 4.5 Zimmer Variante 2

Technik B





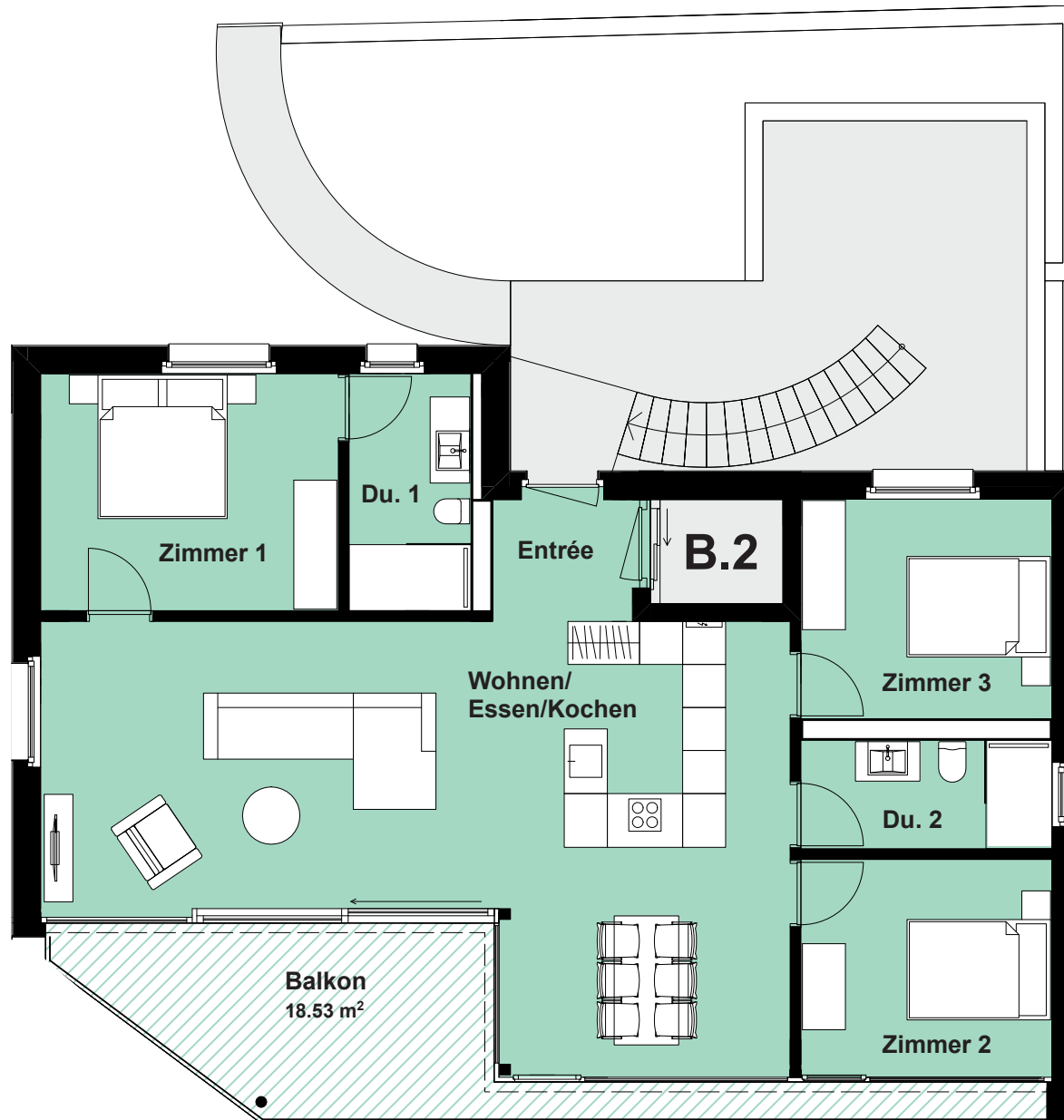
PLÄNE HAUS B 4.5 Zi.-Wohnung B.1 – Erdgeschoss BGF 120.50 m² / NWF 106.00 m² (Mst. 1:100)





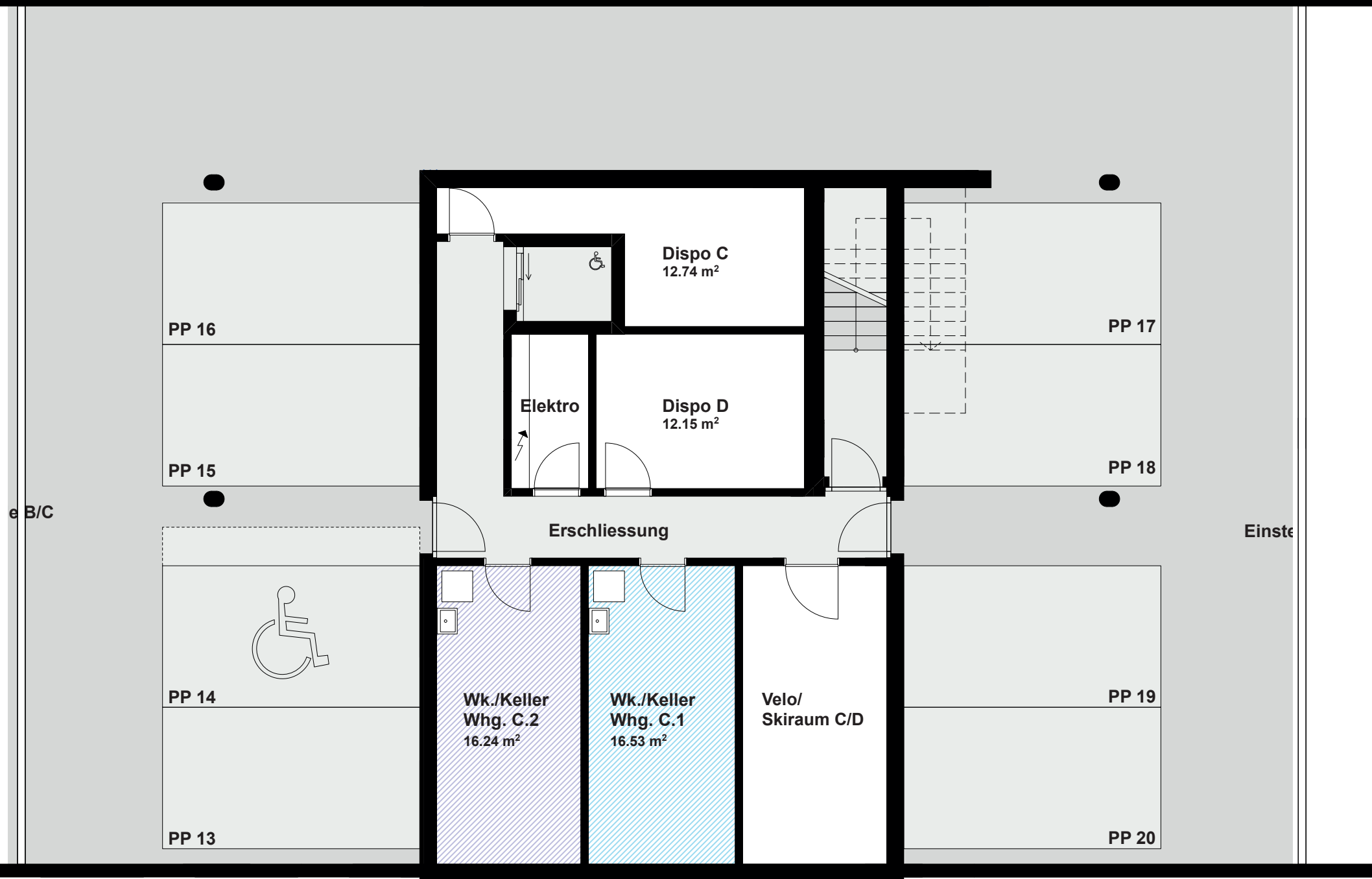
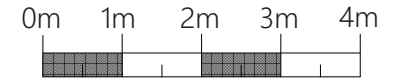
PLÄNE HAUS B 4.5 Zi.-Wohnung B.2 – Dachgeschoss

BGF 120.50 m² / NWF 106.00 m² (Mst. 1:100)



N

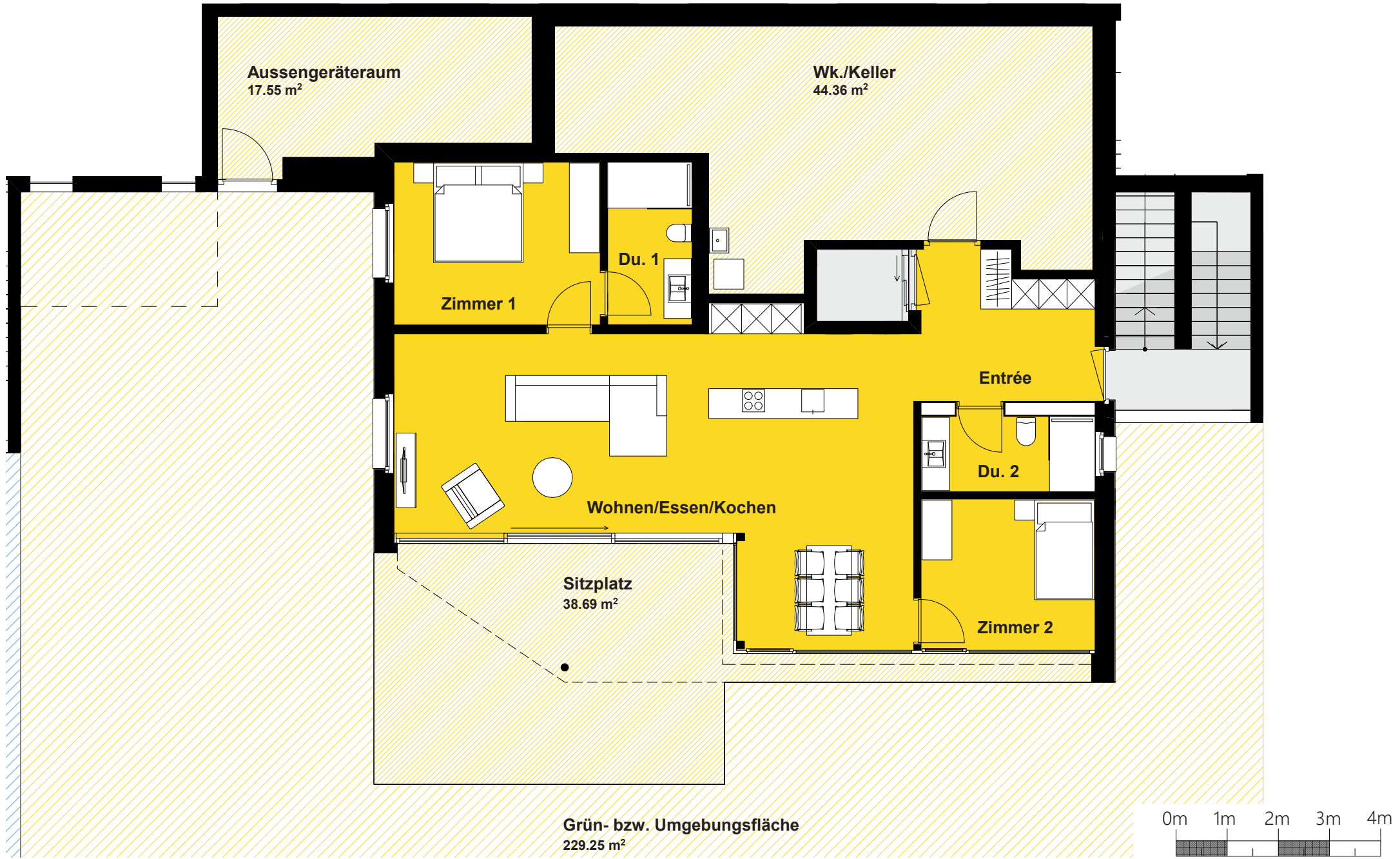
PLÄNE HAUS C Untergeschoss (Mst. 1:100)





PLÄNE HAUS C 3.5 Zi.-Wohnung C.0 – Gartengeschoss

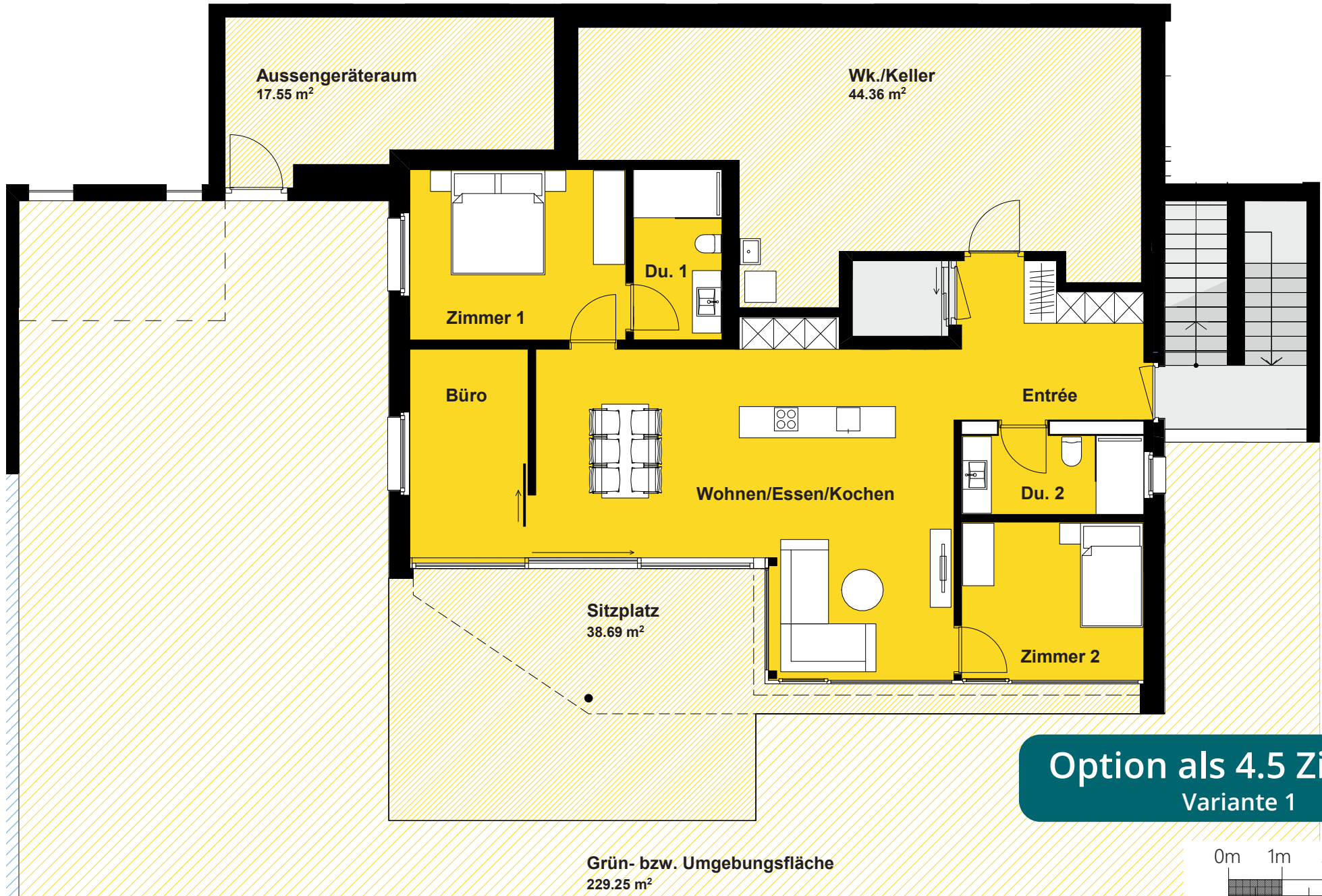
BGF 113.50 m² / NWF 101.30 m² (Mst. 1:100)





PLÄNE HAUS C 4.5 Zi.-Wohnung C.0 – Gartengeschoss

BGF 113.50 m² / NWF 101.30 m² (Mst. 1:100)



Aussengeräterraum
17.55 m²

Wk./Keller
44.36 m²

Du. 1

Zimmer 1

Büro

Wohnen/Essen/Kochen

Entrée

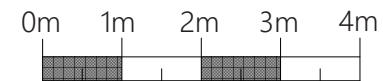
Du. 2

Sitzplatz
38.69 m²

Zimmer 2

Option als 4.5 Zimmer
Variante 1

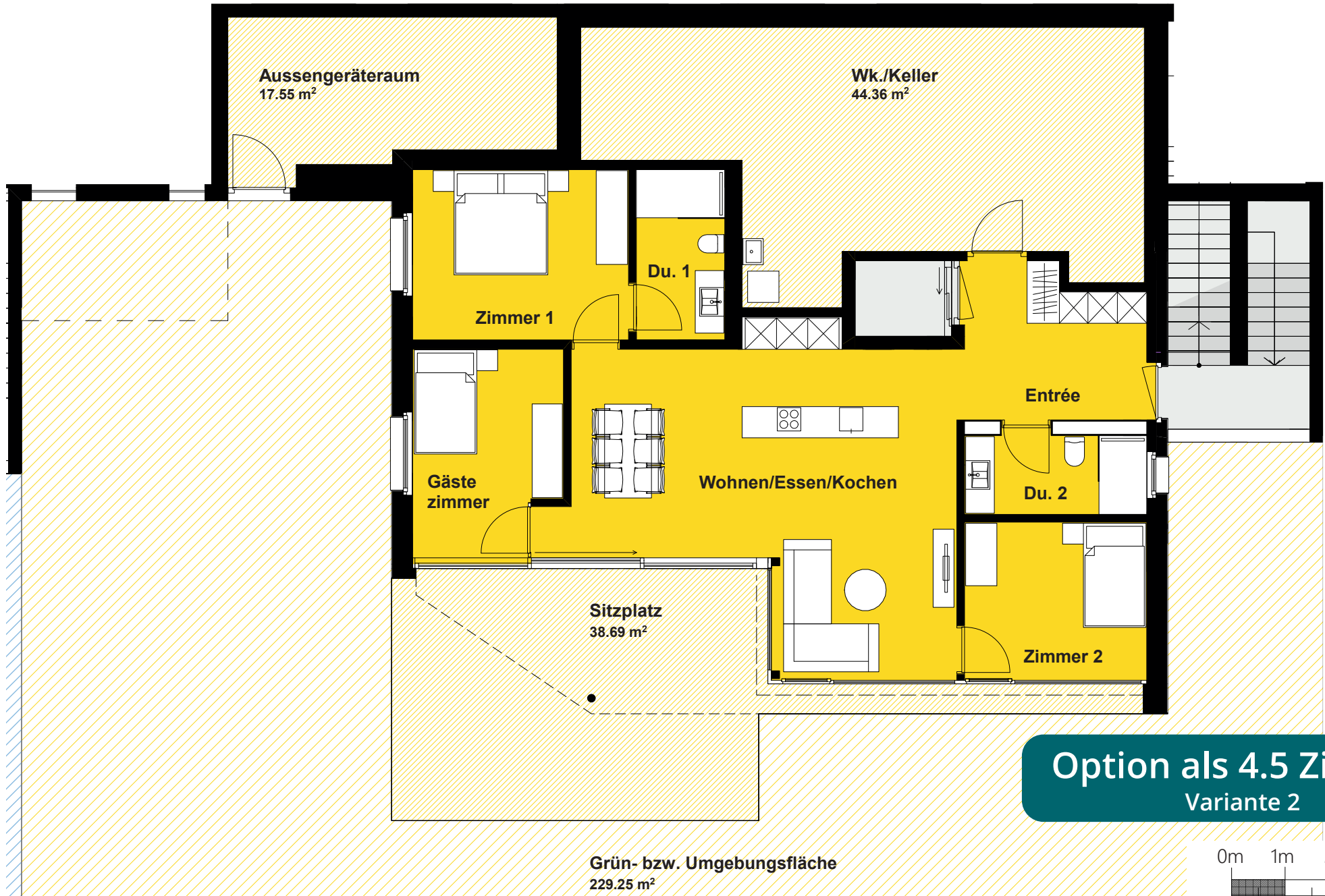
Grün- bzw. Umgebungsfläche
229.25 m²





PLÄNE HAUS C 4.5 Zi.-Wohnung C.0 – Gartengeschoss

BGF 113.50 m² / NWF 101.30 m² (Mst. 1:100)

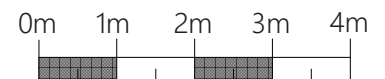


Option als 4.5 Zimmer
Variante 2



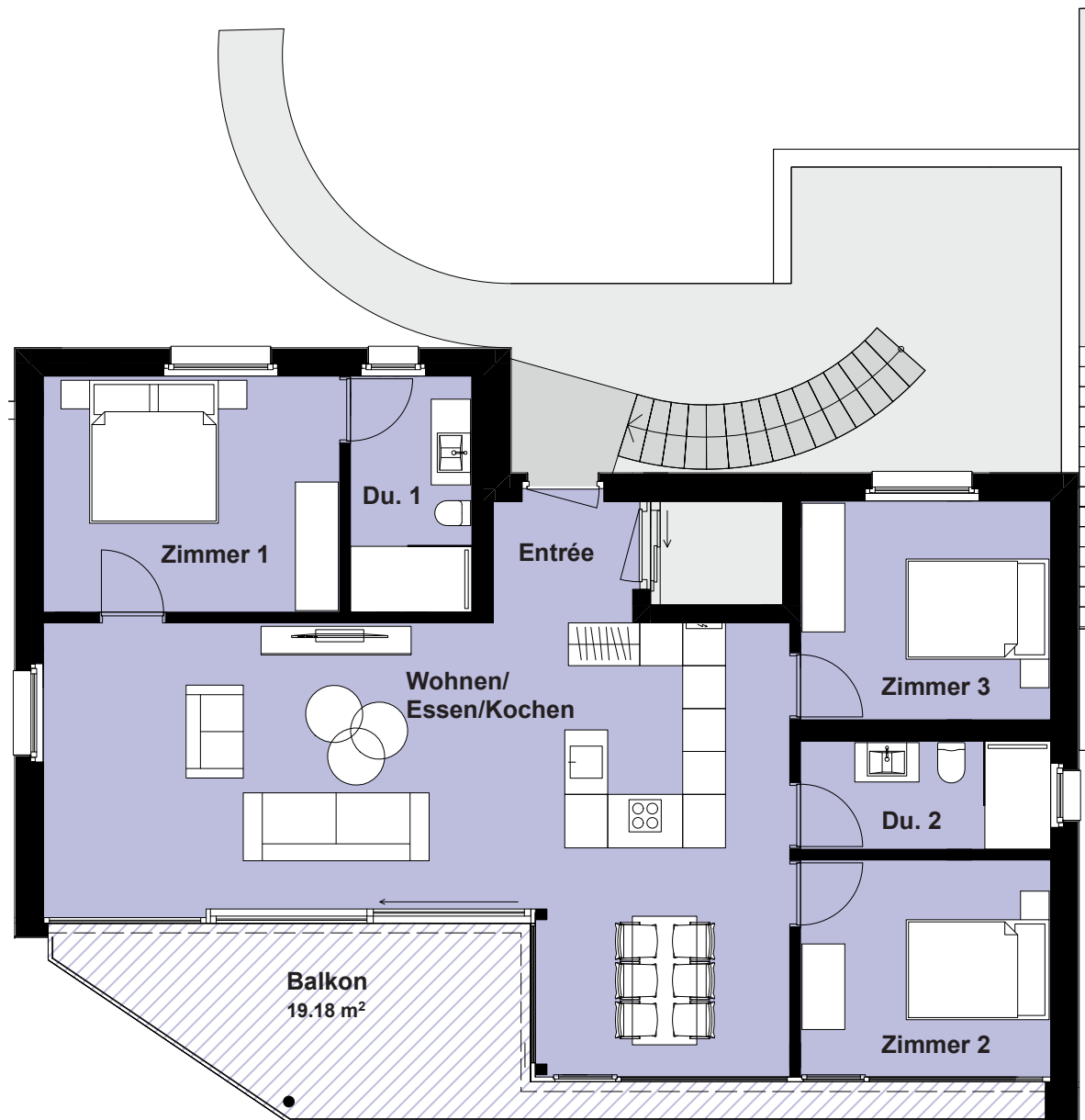
PLÄNE HAUS C 4.5 Zi.-Wohnung C.1 – Erdgeschoss

BGF 119.35 m² / NWF 104.80 m² (Mst. 1:100)



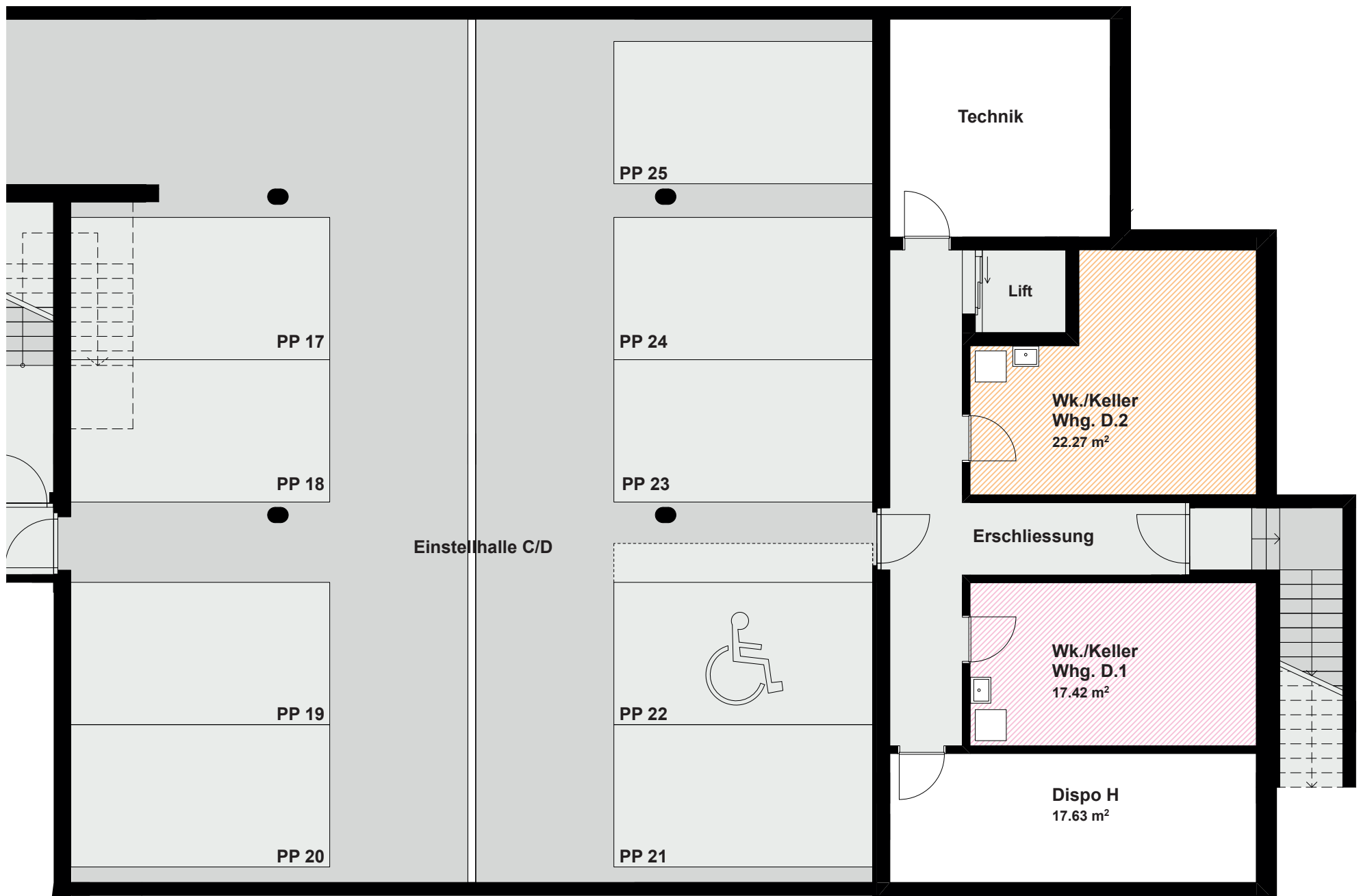
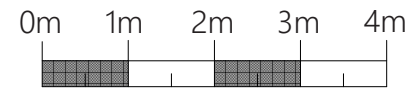


PLÄNE HAUS C 4.5 Zi.-Wohnung C.2 – Dachgeschoss BGF 119.35 m² / NWF 104.80 m² (Mst. 1:100)





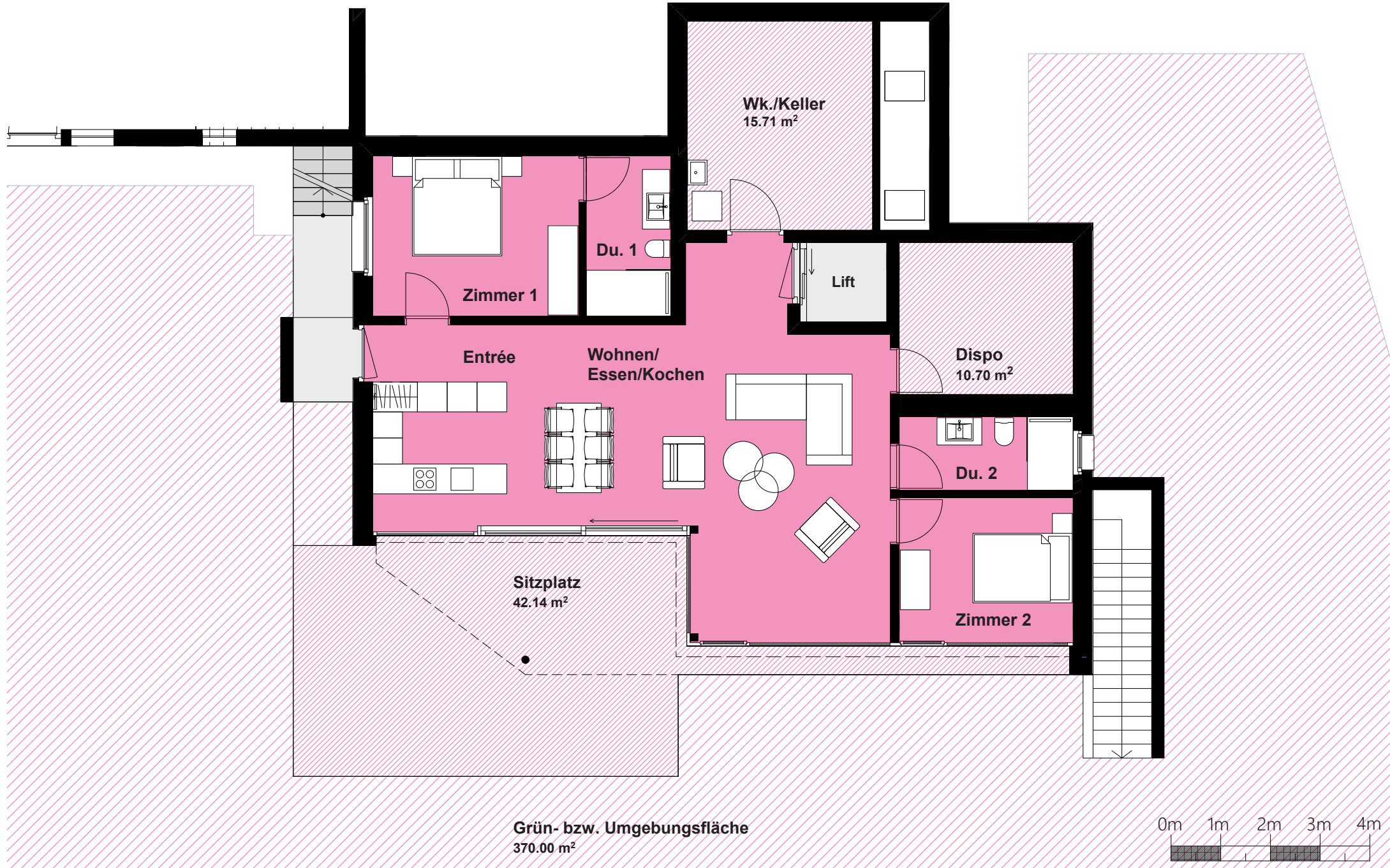
PLÄNE HAUS D Untergeschoss (Mst. 1:100)



N

PLÄNE HAUS D 3.5 Zi.-Wohnung D.0 – Gartengeschoss

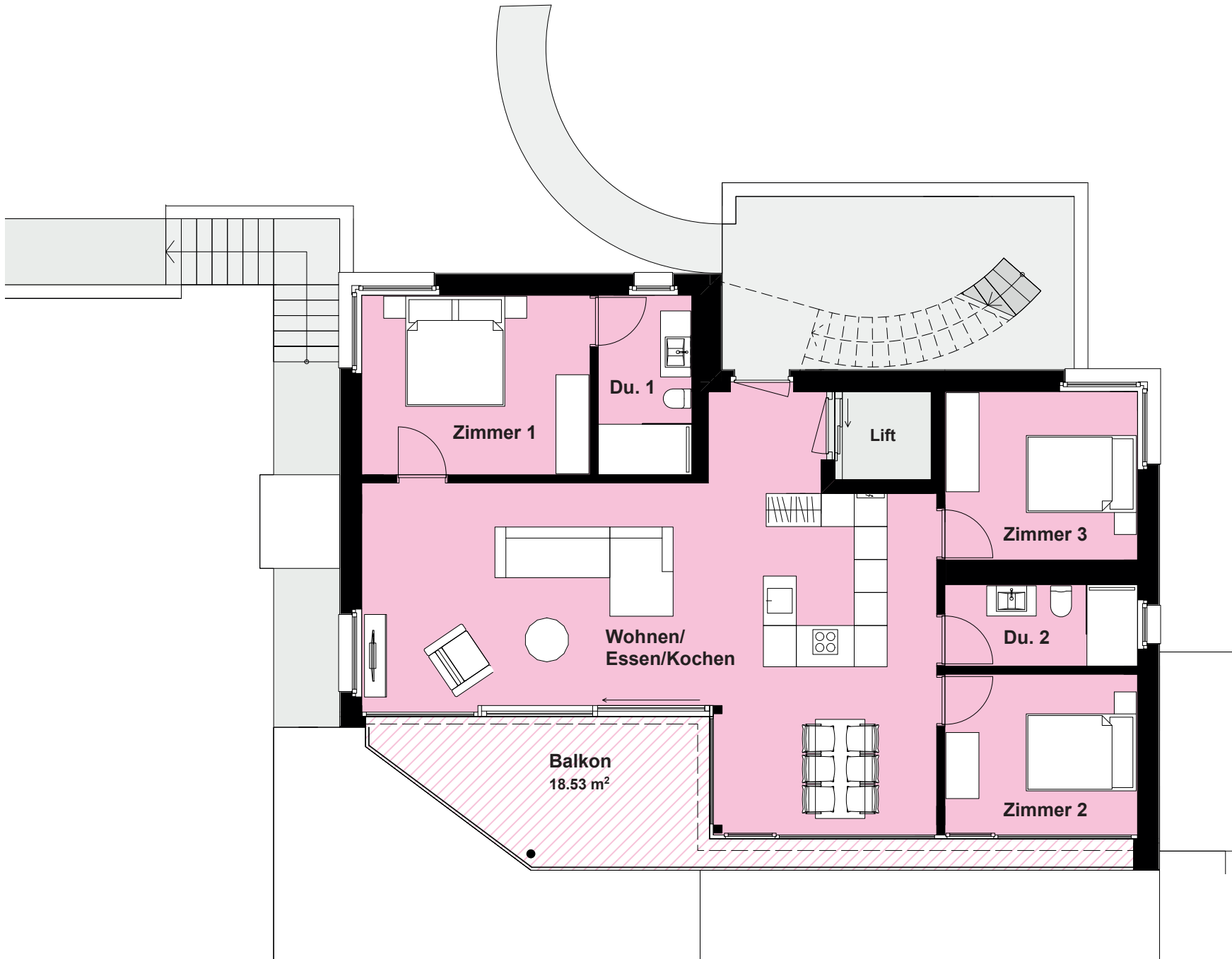
BGF 105.95 m² / NWF 94.00 m² (Mst. 1:100)





PLÄNE HAUS D 4.5 Zi-Wohnung D.1 – Erdgeschoss

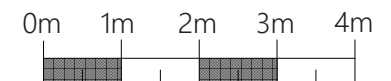
BGF 120.35 m² / NWF 105.80 m² (Mst. 1:100)





PLÄNE HAUS D 4.5 Zi.-Wohnung D.2 – Dachgeschoss

BGF 120.35 m² / NWF 105.80 m² (Mst. 1:100)



BAUBESCHRIEB

Objekt: **Neubau Wohnüberbauung "Sulé", Häuser A, B, C und D**
Via Sulé Sura, 7017 Flims Dorf

Chur, 10.01.2024 rf/cw/sb

1. GRUNDLAGEN

Projektpläne des Architekten:	- Situation	M. 1:500	18. Januar 2023
	- Grundrisse	M. 1:100	22. Dezember 2023
	- Schnitte	M. 1:100	22. Dezember 2023
	- Fassaden	M. 1:100	22. Dezember 2023

Dieser Baubeschrieb legt den der Bauherrschaft zugesicherten Roh- und Ausbaustandard fest. Er dient zudem als Grundlage für die Planungsarbeiten des Architekten und der Fachingenieure. Der Baubeschrieb regelt Roh- und Ausbaustandard für den gesamten Gebäudekomplex.

2. NORMEN UND VORSCHRIFTEN

Ohne zwingende Änderungen hält sich der Baubeschrieb an die nachfolgenden Normen und Empfehlungen:

- Normen der SIA, SEV und weitere Fachverbände
- Örtliche und Kantonale Bauvorschriften
- Vorschriften der Kant. Gebäudeversicherung, der Feuerpolizei, dem Amt für Zivil- und Gewässerschutz, sowie des Gesundheitsamtes
- Örtliche Vorschriften und Weisungen der Gemeinde Flims und deren Werkbetriebe

3. BAUTECHNISCHE ANFORDERUNGEN

Es gelten die aktuellen Vorschriften, Normen und Richtlinien für Eigentumswohnungen.

Schallschutz	Es sind die erhöhten Anforderungen nach SIA 181 (2020) Schallschutz im Hochbau einzuhalten
Wärmedämmung	Ausführung gemäss SIA 380/1 (2016) Heizwärmebedarf, bzw. Energienachweis
Wärmebedarf	Berechnung nach SIA 384/3 (2020) Heizungsanlagen in Gebäuden - Energiebedarf

Warmwasserbedarf	Berechnung nach SIA 385/1 (2020) Anlagen für Trinkwarmwasser in Gebäuden - Grundlagen und Anforderungen Raumlufthtemperaturen: - Schlafzimmer 20° C - Wohn-/Esszimmer, Küchen, Wohnungseingang, Bad/WC, Du/WC 22° C - Treppenhäuser unbeheizt ca. 18° C - Untergeschossräumlichkeiten unbeheizt
Bauphysik	Bei der Detailplanung wird vom Architekten ein Bauphysiker beigezogen

4. KONSTRUKTIONSBESCHRIEB

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

112 *Rückbau (Abbrüche)* Sämtliche Abbrüche von Gebäudeteilen, Aussenanlagen und Rodungen auf bestehender Parzelle gemäss Projektvorgaben. Inkl. Abfuhr und Entsorgung des Abbruchmaterials allfälliger Sonderabfälle, Nutzholz, Holz- und Grünabfälle gemäss Kantonalen Weisungen und Richtlinien des Amtes für Natur und Umwelt (ANU).

2 GEBÄUDE

20 Baugrube

201 *Baugrubenaushub* Sämtliche Aushubarbeiten inkl. allen erforderlichen Mehraufwendungen für Sicherungen der Baugrubenwände, Zuschläge für schlechtes oder hartes Material, Wasserhaltung evtl. Materialabfuhr auf Deponie des Unternehmers, z.T. Deponie auf der Baustelle. Hinterfüllung der Baugrube.

21 Rohbau 1

211 *Baumeisterarbeiten*

211.0 *Baustelleneinrichtung* Sämtliche Installationen welche für die Durchführung der Arbeiten notwendig sind

211.1 *Gerüste* Fassaden-, resp. Schutzgerüst für Roh- und Fertigstellungsarbeiten

211.4 *Kanalisation im Gebäude* Kanalisationsleitungen aus Kunststoff nach den behördlichen Vorschriften. Anschluss der Schmutzwasserleitungen an die Kanalisation der Gemeinde
Versickerung des Meteorwassers via Versickerungsanlage auf dem Grundstück

211.5 *Beton- und Stahlbetonarbeiten*

Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker

Foundationen Bodenplatte mit Einzel- und Streifenfundamentverstärkungen

Aussenwände	UG Stahlbeton gegen Erdreich 25cm OG z.T. Stahlbeton 18cm
Innenwände	UG z.T. Stahlbeton 15 bis 25cm OG z.T. Stahlbeton 25cm, Liftschachtwände
Decken	Stahlbeton, Oberfläche abtalschiert, Stärke min. 24cm
Dach	Stahlbeton, Oberfläche abtalschiert, Stärke min. 24cm
Treppen	Podeste und Treppenläufe in Ortbeton oder vorgefertigt Treppenläufe mit Körperschallentkopplung
Balkone	Boden in armiertem Beton Untersichten Beton Typ 2

211.6 Maurerarbeiten

Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker

Aussenwände	EG-DG	Beton- oder Backstein 17.5 bis 20cm
Innenwände	EG-DG	Backstein 15cm gemauert oder Leichtbau bei nichttragenden Wänden
	UG	Kalksandstein 15cm gemauert (Keller- und Wirtschaftsräume)
Kellerböden		Zementüberzüge fein abgerieben (Keller- und Wirtschaftsräume)

22 Rohbau 2

21 Fenster, Aussentüren, Tore

221.0 Fenster aus Holz und Holz/Metall

Holzfenster und Holzfenster mit Metallschale aussen, innen natur, umlaufende Gummidichtung
Wärmeschutzverglasung 3-fach, gemäss Energienachweis, Äussere Abdichtungen und Versiegelungen
Wetterschenkel aus Aluminium einbrennlackiert, Farbe gem. Farbkonzept Architekt
Hebeschiebetüren oder Balkon-/Terrassentüren einseitig bedienbar bei Sitzplatz/Balkon, aussen mit Zuziehgriff
Pro Raum mind. 1 Dreh-Kipp-Flügel, Griffe in Edelstahl
Einteilungen gemäss Fassadenplänen bzw. Fensterliste Architekt

221.6 Aussentüren, Tore aus Metall

Garagentor als Schiebetor, Torblatt in Metall (gemäss Farbkonzept Architekt), Bedienung mittels Schlüsselschalter und Handsender

222 Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten in Uginox, Chromstahl matt oder Alu einbrennlackiert (gemäss Farbkonzept Architekt)

224 *Bedachungsarbeiten*

224.0 *Deckungen geneigte Dächer*

- Dampfbremse, PIR-Dämmung oder Mineralwolle, Dämmstärke gem. Energienachweis. Unterdachbahn aus Kunststoffdichtungsbahnen verschweisst
- Konterlattung 80mm
- Lattung 27mm
- Eindeckung mit Dachschiefer (Eternit)
- Schneefangvorrichtung/Schneestop
- Photovoltaikanlage im Modulsystem (Contracting-Modell)

224.1 *Flachdach über UG-Einstellhalle*

- Abdichtung mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, 1-lagig
- Schutzlage/Trennlage
- Entwässerungsschicht / Rundkies
- Trennlage
- Erdmaterial/Humus oder Substrat inkl. Bepflanzung und Ansaat oder Koffermaterial
- Verbundstein- oder Plattenbeläge in Splitt verlegt für Hauszugänge und Sitzplätze gemäss Auswahl Architekt
- Entwässerung gemäss Konzept

224.1 *Flachdach Balkonböden Obergeschoss*

- Abdichtung mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, 1-lagig oder Kunststoffdichtungsbahnen wurzelbeständig
- Drainageschicht/Schutztrennlage
- Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager
- Entwässerung gemäss Konzept

225 *Spez. Dichtungen und Dämmungen*

225.3 *Spez. Feuchtigkeitsabdichtungen*

Abdichtungen bei Arbeitsfugen im Unterterrainbereich, Bauteilübergänge UG/EG
Anschlüsse Decken/Balkonterrassentüren in Flüssigkunststoff

226 *Fassadeputze*

226.2 *Verputzte Aussenwärmedämmungen*

Aussenwärmedämmsystem aus expandiertem Polystyrol oder Mineralwolle, 200mm (gemäss Energienachweis)
Grundputz mit Bewehrungsgewebe, Deckputz (gemäss Farbkonzept Architekt)
Perimeterdämmung und Feuchtigkeits-Schutzanstrich im Unterterrainbereich
Fensterbänke aus Aluminium einbrennlackiert, Farbe gemäss Farbkonzept Architekt

227 *Äussere Oberflächenbehandlungen*

227.1 *Äussere Malerarbeiten*

Balkonuntersichten gestrichen, Farbton gemäss Angabe Architekt

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen

228.2 Lamellenstoren

Verbundraffstoren Aluminium einbrennlackiert in allen Räumen inkl. Nasszellen (ausgenommen Dreieckfenster Dachwohnungen), Farbton gemäss Farbkonzept Architekt, Motorantrieb in sämtlichen Räumen.

228.3 Sonnenstoren/Markisen

Gelenkarmmarkisen mit Motorantrieb bei Sitzplätzen/Balkonen (ausgenommen Dachwohnungen)

23 Elektroanlagen

Zuleitung	Erschliessung und Hausanschluss ab EW-Hauptkabel zu Hauptverteilung und Erdleitung
Hauptverteilung	Schaltgerätekombination, Standort gemäss Elektrokonzept
Schwachstrom	Multimediodosen in Wohnräumen (LWL in UV und Wohnen), Leerdosen für Multimedia in Schlafräumen Sonnerieanlage
Installationen	Sämtliche Leitungsrohre in den Wohnungen unter Putz montiert, Schalter, Steckdosen und Abzweigdosen in Kunststoff weiss (Feller Edizio Due) Anordnung gemäss Elektrokonzept
Beleuchtung	Eingangsbereich/Korridor, Küche und Nasszellen (LED-Einbauspots) Spiegelleuchten in Nasszellen Anordnung gemäss Apparateplan Elektroingenieur
Beleuchtung allg.	LED-Balkenleuchten in Wirtschaftsräumen/Kellern, Disporäumen und Technikräumen Decken- oder Wandleuchten in Korridoren und Aussenzugängen Pollerleuchten bei Zugangswegen
Einstellhalle	Beleuchtung mit LED-Balkenleuchten, Lampenstellen, Steckdosen und Bewegungsmelder Grundinstallation für E-Mobility vorhanden (exkl. Ladestationen) Anordnung gemäss Apparateplan Elektroingenieur
PV-Anlage	Photovoltaik-Anlage zur Stromerzeugung im Modulsystem auf Steildächern (Contracting-Modell)

24 HLK-Anlagen, Gebäudeautomation

Wärmeerzeugung	Wärmepumpe Luft/Wasser mit Zentraler Warmwasseraufbereitung
Wärmeverteilung	Niedertemperatur-Bodenheizung in Wohn- und Schlafräumen, Küche und Nasszellen Alle Räume mit Einzelraumregulierung

244 *Lufttechnische Anlagen*

- Absorptionsentfeuchtung für Waschküchen und Kellerräume, Leitungsführung mit Rohrsystem, sichtbar, gem. Konzept Fachplaner
- Mechanische Belüftung Einstellhalle, gemäss Konzept Fachplaner
- Abluft in Nasszellen System Limodor (über Dach), Küchenabluft Umluft
- Lüftung gemäss Lüftungskonzept Fachplaner

25 Sanitäranlagen

Wasserverteilung	Hausanschluss mit Verteilanlage im Untergeschoss Wohnungsabstellventile UP oder in Verteilkästen installiert Leitungsverteilungen im Untergeschoss offen Aussen-/Gartenventile im Erdgeschoss
Ablaufleitungen	Kunststoffrohre Geberit Isol, notwendige Entlüftungen sowie Putz- und Spülvorrichtungen Sämtliche Apparate mit Geruchsverschlüssen
Isolation	Kalt-, Warmwasser und Meteorwasserleitungen mit Kunststoffisolierungen (PIR)
Installationselemente	Vorfabrizierte Rahmenkonstruktionen (Geberit GIS, Scartazzini oder gleichwertiges Produkt)

251 *Allgemeine Sanitärapparate*

Waschküche/Keller UG	1 Waschmaschine, Füllmenge 9 kg, 1 Wäschetrockner, Füllmenge 8 kg, 1 Waschtrog in Kunststoff mit Kaltwasser
Küche	1 Anschluss Kalt- und Warmwasser für Spülbecken 1 Anschluss für Geschirrspüler
Bad/WC und Du/WC	Anzahl und Einteilung der Apparate nach Plänen des Architekten, Vorauswahl durch Architekt

258 *Kücheneinrichtungen*

Grössen und Einteilung gemäss Plänen des Architekten, Vorauswahl durch Architekt.

Definition Standard-Richtpreis gemäss Vorauswahl Architekt (Basis-Detailpläne).

Küche bestehend aus:

Unterbau, Hoch- und Hängeschränken, Apparateschränken, Tablaren, Pfannenauszüge, Kehrtauszug, Flaschenauszug
Kalt-/Warmwasserbatterie, Schalldämmende Montage

Fronten matt lackiert gemäss Kollektion Unternehmer, innen kunstharzbeschichtet, Farbe nach Wahl
Abstellflächen in Naturstein - Preisklasse I - III

Apparate:

Induktionskochfeld mit integriertem Umluft-Dunstabzug mit Aktivkohlefilter, Backofen mit Heissluft und Grill, Kombisteamer, Geschirrspüler, Kühlschrank ca. 280l mit integriertem Gefrierfachteil

26 Transportanlagen, Lageranlagen

261 Aufzüge

- Personenaufzug
- bedingt Rollstuhl zugänglich gemäss Schweiz. Normenvereinigung
- Tragfähigkeit 450 kg, 6 Personen, elektromechanischer Antrieb (ohne Maschinenraum)
- Zweiteilige Teleskop-Schiebetüre
- Materialisierung und Farben Kabine nach Auswahl Architekt

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

271.0 Innenputze

Decken	Weissputz einschichtig zum Streichen Vorhangschiene VS57 versenkt, weiss, Montage auf Wunsch, Standard pro Fenster 1 Stk. (Dachgeschoss keine Vorhangschiene enthalten)
Wände	Mineralischer Grundputz und Deckputz 1mm aufgezo-gen
Nassräume	Zementgebundener Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen oder Weissputz
Vorwände	Installationswände ausgedämmt und mit Gipskartonplatten verkleidet

272 Metallbauarbeiten

272.1 Metallbaufertigteile

Brief-/Milchkastenanlage Anlage jeweils pro Haus, Alu einbrennlackiert (Farbton gemäss Farbkonzept Architekt), Standort nach Vorschrift Post

272.2 Allg. Metallbauarbeiten

Handläufe	Ausführung nach Plan des Architekten, CNS gebürstet oder einbrennlackiert (Farbton gemäss Farbkonzept Architekt)
Balkongeländer	Ausführung nach Plan des Architekten, aus Metall / Glas

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz

Wohnungseingangstüren Sicherheits-/Wohnungseingangstüren (Haupteingangstüre und Türe Aufzug), gem. Vorschrift Feuerpolizei Anforderungen an Schallschutz, Dreipunktverschluss, Spion
Blendrahmentüre, Türblatt und Rahmen in Holz natur
Sicherheitsbeschläge in Edelstahl, Drückergarnitur mit Langschild oder Rosetten, Stossgriff aussen

Zimmertüren Türen mit Blockrahmen, Türblatt und Rahmen in Holz natur
Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur mit Langschild oder Rosetten

Kellertüren Türen mit Blendrahmen, Türblatt kunstharzbelegt oder gestrichen
Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur mit Langschild oder Rosetten

273.1 Wandschränke

Fronten matt lackiert gemäss Kollektion Unternehmer, innen kunstharzbeschichtet, flächenbündige Montage, Einteilung nach Plan des Architekten
Garderobenschränke enthalten, Einteilung nach Plan des Architekten
Wandschränke in den Schlafzimmern nicht enthalten

275 Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage System EVVA oder gleichwertiges Produkt, gem. Schliessplan

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Estriche (Unterlagsböden)

Schwimmender Fliessestrich auf Trittschalldämmung. Umlaufender Randstellstreifen

281.1 Fugenlose Bodenbeläge

Zementüberzug fein abgerieben auf Kellerböden wie Technikräumen, Wirtschafts-, Keller- und Disporäumen
Hartbetonbelag im Gefälle auf Einlaufschächte oder Rinnen in der Einstellhalle
Zementüberzug oder Hartbetonbelag versiegelt in Erschliessungskorridoren UG
(Zementüberzüge und Hartbetonbeläge sind nicht wasserdicht und können Haarrisse aufweisen)

281.6 Bodenbeläge aus Platten

Feinsteinzeugplatten am Boden in Nasszellen
Richtpreis Fr. 130.-/m² (inkl. Mwst.) fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebearbeiten wie Sockel, Abschlüsse, Zuschläge etc.

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Wohn-, Küchen-, Ess- und Gangbereich, Schlafräume

Richtpreis Fr. 150.-/m² (inkl. Mwst.) fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüsse, Zuschläge etc.

*282 Wandbeläge, Wandbekleidungen**282.4 Wandbeläge aus Platten*

Feinsteinzeugplatten an Wänden in Nasszellen

Wände teilweise belegt (gem. Basis-Detailplan Architekt), Belagshöhe bis Uk Decke (Dachgeschoss bis 200cm)

Richtpreis Fr. 130.-/m² (inkl. Mwst.) fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüsse, Zuschläge etc.

*285 Innere Oberflächenbehandlungen**285.1 Innere Malerarbeiten*

Waschküche/Keller UG	Dispersionsanstrich weiss auf rohe Wände und Decken 2-Komponenten-Anstrich auf Böden Dämmungen im Untergeschoss (Keller/Einstellhalle) gestrichen weiss
Decken	Dispersionsanstrich auf Weissputz in Wohnungen
Stahlstützen Balkone	Kunstharzanstrich matt, Farbton gemäss Farbkonzept Architekt
Einstellhalle	Dispersionsanstrich teilweise auf Decken, Wände und Betonsäulen
Liftfronten	Kunstharzanstrich matt, Farbton gemäss Farbkonzept Architekt
Parkplatzmarkierungen	Farbe nach Wahl Architekt

287 Baureinigung

Grob- und Schlussreinigung durch Reinigungsinstitut sämtlicher Räume, Fenster, Türen, Einbauten, Böden und Beläge, sowie der Technik- und Nebenräume, Garagen etc.

4 UMGEBUNG

Die Umgebungsarbeiten belaufen sich auf die Bauparzelle gemäss Umgebungsplan des Architekten.

- Roh- und Feinplanierarbeiten
- Verbundstein- und Plattenbeläge für Hauszugänge und Sitzplätze, inkl. An- und Abschlüssen
- Asphaltbelag für Garageneinfahrt, inkl. An- und Abschlüssen
- Gärtnerarbeiten inkl. Bepflanzung und Ansaat, gem. Konzept Architekt
- Aussenbeleuchtung für Zugänge und bei Garageneinfahrt, gemäss Konzept Elektroplaner und Auswahl Architekt
- Anpassungsarbeiten an best. Bauteile

Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektierungsarbeiten erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend. Die geforderten Werte in Bezug auf Schall und Wärme gemäss SIA sind bindend und können nicht unterschritten werden. Die SIA-Werte werden gemäss aktuellen Normen ausgeführt.

Änderungen des Käufers, die zu Mehrkosten gegenüber der Grundauführung bzw. Ausstattung führen, werden zwischen dem Käufer und Verkäufer über die Objektabrechnung abgegolten. Die Käufer sind verpflichtet, vor Vertragsabschluss, Unklarheiten mit dem Ersteller abzuklären. Nachträgliche Beanstandungen werden nicht akzeptiert.

Die Budgetzahlen (z.B. Beläge) richten sich nach der Vorauswahl/Bemusterung des Architekten und sind nur nach oben fixiert. Beim Vergabepreis unterschrittene Werte berechtigen den Käufer nicht zu einer Gutschrift.

Entscheidet sich der Käufer für einen eigenen Lieferanten, so hat er Anspruch auf 80% des Netto-Budgetpreises.

Resultieren aus allfälligen Mehrinvestitionen zusätzliche Gebühren (z.B. Anschlussgebühren, Honorare etc.) sind diese von der Käuferschaft zu übernehmen.

Kostenveränderungen infolge Mehrwertsteuer und allfälligen Teuerungen, die vorgängig angekündigt wurden, gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Die sich im Zuge der Arbeitsausführung ergebenden Änderungen ohne Qualitätseinbusse bleiben ausdrücklich vorbehalten.

IN EIGENER SACHE

Sehr geehrte Interessentin, Sehr geehrter Interessent

Sollte das Verkaufsprospekt für Sie nicht mehr von Interesse sein, bitten wir Sie, diese Dokumentation an den Absender zu retournieren.

Nocasa Partner AG
Masanserstrasse 40
7000 Chur

Besten Dank für Ihr Verständnis.